

**U\_13**

# Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP

État d'information création : 23.05.11 actualisation : 11.07.2025

Fiche adoptée par le CE / juin 2011  
Approuvée par le CF / juin 2013  
Adaptation adoptée par le CE / mai 2018  
Approuvée par le CF / février 2019  
Adaptation adoptée par le CE / nov. 2024  
Approuvée par le CF / juillet 2025

## But

Privilégier la concentration du développement comprenant habitat, commerces et services dans les quartiers bien desservis par les TP

Priorité stratégique : Élevée

## Objectifs spécifiques

- Mobilisation, optimisation de l'usage et valorisation de secteurs stratégiques disposant d'une très bonne desserte TP;
- Revalorisation de l'image des quartiers des gares, participant fortement à l'identité de la cité (porte d'entrée) et permettant de contribuer à l'attractivité résidentielle du canton de Neuchâtel;
- Mixité fonctionnelle et sociale et intégration de ces secteurs stratégiques dans leur environnement;
- Maîtrise des impacts environnementaux grâce à une planification de qualité.

**Priorités politiques** U Espace urbain : valoriser

**Ligne d'action** U.1 Politique d'urbanisation durable

**Renvois** Conception directrice  Projet de territoire  p. 9 Carte PDC

## Organisation

### Instances concernées

Confédération: ARE  
Canton: SAT, NECO  
Régions: Objectif.ne  
Communes: Toutes  
Autres: CFF, BLS, TransN

### Réalisation

- immédiatement (-2018)  
 court terme (2018-22)  
 moyen terme (2022-26)  
 permanente

### Ligne d'action

- générale  
 spécifique

Cellule foncière

### Etat de coordination des

- Coordination réglée  
 Coordination en cours  
 Information préalable

**Pilotage:**

**SAT**

### Mandats / Projets

M1 – P1

## Mise en œuvre

### Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

1. Les pôles de logement (PL), les pôles de gare (PG) et les pôles mixtes (PM) constituent des secteurs stratégiques au sens de la LCAT et jouent un rôle important dans l'accueil de la croissance en habitants/emplois. En complément des PG définis autour de gares ou de haltes existantes ou futures du RER neuchâtelois, des PL et PM ont été définis dans le Projet d'Agglomération en vue de garantir le développement de ces secteurs d'un point de vue quantitatif et qualitatif et de privilégier un développement dense dans les secteurs bien desservis en TP.

Les PL et PM sont obligatoirement situés à moins de 500m d'une gare ou à 300m depuis un axe structurant de TP, et d'une surface minimale d'environ 2 ha.

2. Les pôles de logement, pôles de gare et pôles mixtes sont reportés sur la carte du PDC.

3. **Les pôles de logements sont les suivants :**

Les Essertons - Les Cheintres/Fin de Mange (La Tène) : coordination réglée  
Charmettes - Edouard Dubois (Neuchâtel) : coordination réglée  
Les Arniers - Sur les Rues (Neuchâtel) : coordination réglée  
Les Endroits (La Chaux-de-Fonds) : coordination réglée  
Progrès / Gérardmer (Le Locle) : coordination réglée.

**4. Les pôles de gare sont les suivants :**

- autour d'une gare /halte du RER neuchâtelois :
- Gare de La Chaux-de-Fonds : coordination réglée
- Gare du Locle : coordination réglée
- Gare de Neuchâtel : coordination réglée
- Gare de Marin-Epagnier (La Tène) : coordination réglée
- Halte de St-Blaise (CFF) et gare de St-Blaise-Lac (BLS) : coordination réglée
- Gare de Serrières (Neuchâtel) : coordination réglée
- Halte des Deurres (Neuchâtel) : coordination réglée
- Gare de Corcelles-Peseux (Neuchâtel) : coordination réglée
- Gare de Colombier (Milvignes) : coordination réglée
- Gare de Boudry (Boudry) : coordination réglée
- Gare de Couvet (Val-de-Travers) : coordination réglée
- Gare de Gorgier-Saint-Aubin (La Grande Béroche) : coordination réglée

autour de haltes à créer dans le cadre de la réalisation de la ligne directe Neuchâtel-La Chaux-de-Fonds:

- Gare de Cernier (Val-de-Ruz) : coordination réglée. Application volontaire des principes définis dans les fiches A\_24 et A\_25 du PDC en matière de places de stationnement privées dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 30 al.1 bis, let b OAT.
- Halte des Forges (La Chaux-de-Fonds) : coordination réglée

**5. Les pôles mixtes sont les suivants :**

- Monruz (Neuchâtel) : coordination réglée
- Portes-Rouges/Les Fahys (Neuchâtel) : coordination réglée
- La Chaux-de-Fonds Est : coordination réglée
- Les Eplatures (La Chaux-de-Fonds) : coordination en cours
- Technicum /Ecoquartier (Le Locle) / Col-des-Roches, en lien avec le projet de navettisation entre la France et La Chaux-de-Fonds et la création d'un pôle d'intermodalité (cf. fiche A\_25) : coordination réglée.

6. Les communes confirment l'opportunité et la faisabilité des valeurs-cibles de densité humaine minimale, en effectuant la pesée des intérêts entre les buts de l'aménagement et d'éventuels autres enjeux (environnement, patrimoine, bâti existant, topographie, etc.), et dans la mesure du possible prévoient des densités plus ambitieuses. En parallèle, elles précisent les objectifs qualitatifs et les mesures d'aménagement à prévoir, en valorisant le contenu des PDR / PA.

	COMUL	E2L	Béroche	Val-de-Travers	Val-de-Ruz	Centre-Jura
Pôles de logements	200 HE/ha (Neuchâtel) 150 HE/ha (autres communes)					200 HE/ha (LL-CdF) 100 HE/ha (autres communes)
Pôles de gare et pôles mixtes	200 HE/ha (Neuchâtel*) 150 HE/ha (autres communes)	-	150 HE / ha	150 HE / ha	150 HE / ha	200 HE/ha (LL-CdF)
Nouvelles extensions et secteurs différés pour 2040	150 HE/ha	100 HE/ha	100 HE/ha	80 HE/ha	100HE/ha	150 HE/ha (villes) 80 HE/ha autres communes
Densification interne (dents creuses) et terrains libres hors secteurs stratégiques	80HE/ha	50 HE/ha	50 HE/ha	50 HE/ha	50 HE /ha	80 HE/ha (LL-CdF) 50 HE/ha (autres communes)

\*Ville de Neuchâtel avant fusion

7. Une planification directrice ou de détail peut être à prévoir en fonction des problématiques à traiter. La planification prendra notamment en compte la MD ainsi que la fonction d'interface modale de la gare dans une perspective de valorisation de l'espace urbain (cf. Fiche A\_25). Le cahier des charges s'appuie sur les réflexions préliminaires du PA RUN.
8. Le recours aux concours d'architecture et aux mandats d'études parallèles (MEP) est vivement encouragé.
9. Des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'une grande qualité des aménagements des espaces extérieurs sont visés dans tous les pôles.
10. Les PL sont par définition dédiés principalement au logement. Dans les PG et les PM, la densification et la rénovation urbaine de ces secteurs sont à effectuer en visant la mixité des affectations. Dans tous les cas de figure, une partie des surfaces doit être réservée à du logement (ordre de grandeur minimum 30% sur l'ensemble du pôle).

11. Ces secteurs répondent aux conditions-cadres définies par la planification médico-sociale pour la création de logements avec encadrement et peuvent être retenus par les communes pour la réalisation de tout ou partie des objectifs visés (cf. Fiche S\_12).

#### *Planification et mobilisation des pôles*

12. Ces pôles font l'objet d'une stratégie de mobilisation et de mise en œuvre qui vise à permettre leur développement à court ou moyen terme.

### **Compétences du canton et des communes**

Le canton :

- soutient la planification des pôles, notamment celles engagées par le biais de concours;
- soutient les communes dans leurs démarches auprès des propriétaires fonciers, notamment les CFF/BLS;
- en partenariat avec les communes, mène une politique foncière active dans les pôles.

Les communes :

- définissent, sur la base des planifications régionales et en coordination avec le canton, les périmètres des pôles dans le cadre de la révision des PAL.
- évaluent l'opportunité d'exiger une planification directrice ou de détail par pôle. La planification directrice peut aussi être remplacée par un concours d'idées d'urbanisme débouchant sur un cahier des charges;
- engagent les études de détails (PS/PQ) en concertation avec les différents partenaires intéressés;
- informent la population et organisent une participation – consultation appropriée.

**Mandat** (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.)

- M1. Une fois les pôles définis dans les PCAZ, les communes concernées engagent leur planification, afin que les nouveaux logements et locaux d'activités puissent être mis sur le marché dans les meilleurs délais (coordination réglée).

### **Projets au sens de l'art. 8 al.2 LAT**

- PG Gare de Boudry : coordination réglée
- PL Les Cheintres/Fin de Mange (La Tène): coordination réglée
- PG Gare de Cernier (Val-de-Ruz) : coordination réglée

### **Interactions avec d'autres fiches**

- R\_11 Construire le Réseau Urbain Neuchâtelois
- R\_35 Protéger et valoriser le patrimoine culturel
- A\_21 Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce
- E\_11 Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement
- A\_24 Gérer le stationnement
- A\_25 Créer et améliorer les points de transbordement intermodaux (interfaces de transport)
- U\_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U\_12 Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine
- U\_14 Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement
- U\_22 Développer les espaces urbains de l'Agglomération RUN
- U\_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies
- S\_21 Préserver les meilleures terres cultivables du canton (SDA) et assurer la vitalité du territoire rural

### **Autres indications**

#### **Références principales**

- *Projet d'agglomération PA RUN 4* (RUN, 2021)
- *Densités, mixités, qualités, catalogue de quartiers* (SAT, 2017)
- *Les enjeux du développement vers l'intérieur, 32 exemples de densification réalisés en Suisse, Cantons de Fribourg, Valais et Neuchâtel*, TRIBU architecture 2016
- *Pôles de gare-pôles mixtes de l'Agglomération RUN, Etude de base* (SAT, 2021).

#### **Indications pour le controlling et le monitoring**

- Planification des pôles ;
- Accueil d'habitants-emplois dans les pôles.

#### Problématique et enjeux

##### Pôles de gare et pôles mixtes situés le long d'axes structurants de transports publics

Le développement vers l'intérieur constitue un enjeu majeur pour l'accueil des habitants-emplois supplémentaires attendus à l'horizon 2030. En outre, la mise en œuvre de la stratégie cantonale Mobilité 2030 offrira une qualité de desserte en transports publics améliorée grâce à l'augmentation de la cadence de certaines lignes et la réalisation de nouvelles gares RER. Dans ce contexte, la concentration du développement autour des gares et dans les secteurs bien desservis par les transports publics constitue une opportunité de taille en termes de densification et de développement urbain de qualité. Constitués en pôles mixtes ou en pôles de logements, ces secteurs doivent bénéficier des conditions-cadres nécessaires à leur développement et à leur mobilisation conformément aux dispositions de la LCAT. De manière générale, l'identification de ces pôles se base sur une liste de critères élaborée selon les directives de la Confédération qui se décline comme suit :

- \* centralité : distance aux services d'approvisionnement et d'alimentation (commerces, etc.) ;
- \* attractivité : taille de la localité ou distance au centre-ville, temps de déplacement ;
- \* potentiel urbain (habitant-emplois) ;
- \* desserte régionale par train : distance à la gare et cadence ;
- \* desserte urbaine/suburbaine par bus : distance à l'arrêt et cadence ;
- \* aptitude à la mobilité douce : aptitude pour la marche à pied et le vélo.

En dehors de l'espace urbain, les critères de desserte régionale par train et de potentiel HE sont les plus déterminants.

Sur la base des planifications régionales et du Projet d'Agglomération, ces secteurs pourraient accueillir environ 40 à 50% de la croissance attendue. Afin d'atteindre ces objectifs, la mobilisation des pôles, et particulièrement la mobilisation des parcelles encore non construites, représente un enjeu conséquent.

Compte tenu de leur caractère central au cœur de l'urbain, la densification de ces pôles doit s'effectuer dans l'objectif de développer une offre résidentielle de qualité. Ainsi la planification de ces secteurs s'inscrit dans les objectifs de densification suivants :

- \* assurer la mixité fonctionnelle et sociale : répondre aux besoins de l'ensemble de la population ;
- \* favoriser la multifonctionnalité des espaces publics et la convivialité des espaces communs ;
- \* faciliter le maintien et la création de nouveaux services de proximité pour favoriser les déplacements en mobilité douce ;
- \* valoriser le paysage et le patrimoine à travers les projets (qualité architecturale, intégration au site, etc.) ;
- \* assurer la qualité du cadre de vie sous l'angle environnemental ;
- \* valoriser le tissu urbain existant par la rénovation et l'adaptation aux besoins du marché.

Concernant le PG de la future gare de Cernier, et en application de l'art. 30, al.1 bis, let b OAT, les autorités veilleront à limiter le nombre de places de stationnement privées en appliquant de manière volontaire les principes définis dans les fiches A\_24 et A\_25. Une évaluation des risques liés à l'oléoduc à haute pression sera effectuée dans le cadre de la planification du PG Cernier, et sera transmise à l'OFEV, dans toute la mesure du possible, avant la consultation publique.

##### Pôles de logements

Les pôles de logements situés sur des axes structurants de transports publics sont par conséquent bien desservis et constituent de fait un enjeu de concentration de l'offre en logements. À vocation essentiellement d'habitat, mais pas seulement, ces pôles visent à répondre aux besoins du marché et de la population en matière de logements bien desservis en TP, et à renforcer la mixité sociale et générationnelle dans les lieux de centralité. Les pôles de logements découlent du Projet d'Agglomération PA RUN 3, confirmés dans le PA4. Le canton ne définit pas de pôles de logement hors de l'espace urbain, mais les critères de desserte TP et de potentiel HE sont déterminants pour identifier les quartiers à développer en priorité avec une certaine densité dans l'ensemble du canton, et ceux susceptibles d'être réalisés sous forme de quartiers durables (cf. Fiches U\_14 et S\_12).

##### Friches bien desservies

Cf. fiche U\_15

**Tableau comparatif entre différentes notions de densité (à titre informatif) :**

<b>Densité humaine (habitants / emplois à l'hectare)</b>	<b>Indice utilisation du sol théorique*</b>	<b>Nombre de niveaux (en général)</b>	<b>Exemples</b>
50 HE/ha	0.3	1-2 niveaux	Vy d'Etra (Hauterive)
80 HE/ha	0.4	2 niveaux	Vergers Pommiers (Bevaix)
80 HE/ha	0.5	6 niveaux	La Damettaz (Gorgier)
100 HE/ha	0.5	2-3 niveaux	Chemin du Paradis (Corcelles) Rte Falaises Monruz (Neuchâtel)
125 HE/ha	0.6	3 niveaux	Les Ouches (La Tène)
150 HE/ha	0.8	3-4 niveaux	Rue de la Gare (La Tène)
160 HE/ha	0.9	4 niveaux	Malakoff (La Chaux-de-Fonds)
200 HE/ha	1.0	4-6 niveaux	Parc résidentiel Les Cadolles (Neuchâtel)
320 HE/ha	1.6	4-6 niveaux	Crêt-Taconnet Est (Neuchâtel)
340 HE/ha	1.7	4-6 niveaux	Le Corbusier (La Chaux-de-Fonds)
370 HE/ha	> 2.0	5 niveaux	Les Beaux-Arts (Neuchâtel)

L'indice d'utilisation du sol théorique calculé dans le tableau ci-dessus (\*) est basé sur une surface de 50m<sup>2</sup> par habitant emploi et un taux de saturation de 80%. La mesure d'utilisation du sol qui s'approche le plus de l'ancien IU basé sur la surface brute de plancher (SBP) est la surface utile principale (SUP) au sens de l'AIHC. La situation mérite d'être appréciée de cas en cas, selon la nature du projet.

Les exemples issus de l'observation (cf. catalogues de quartier) peuvent présenter une densité humaine plus faible selon la surface par habitant proposée, notamment dans les quartiers résidentiels d'un certain standing. L'enjeu dans le cas d'espèce consiste à concilier haute qualité de l'habitat proposé, notamment de par la taille des logements offerte, et l'accueil de la croissance, en jouant par exemple sur l'occupation de la parcelle (IOS) ou le nombre de niveaux.

A titre d'illustration, le quartier historique des Beaux-Arts, construit sous la forme d'îlot, réunit forte densité en habitants/emplois, densité du bâti, espace vert central de qualité et une surface de logement par HE généreuse (90 m<sup>2</sup>).

La Damettaz à Gorgier Chez-le-Bart propose des surfaces généreuses par logement, compensées par un nombre de niveaux important (6). La densité humaine et du bâti reste néanmoins assez faibles, de l'ordre de 80HE/ha et un IU 0.5, et ne correspond pas à ce qui est attendu dans les pôles, mais demeure néanmoins un exemple intéressant d'utilisation optimale d'une parcelle dans un contexte donné (espace périurbain).

### **Planification active**

La planification des secteurs concernés pour les rendre immédiatement disponibles nécessite une action concertée entre les partenaires cantonaux, communaux et privés. Elle porte sur les points suivants :

- délimitation précise du périmètre des pôles ;
- analyse et vision urbanistique;
- état de planification (par exemple plan d'aménagement, plan directeur, PQ/PS, étude d'impact sur l'environnement, etc.);
- investissements en infrastructures indispensables (par exemple avant-projet et estimation des coûts de gestion des transports);
- disponibilités foncières (par exemple recensement d'opportunités, analyse de capacités, degré de mutabilité, servitudes, situation du marché, évaluation du prix).

La part modale des TP diminue avec l'augmentation de la distance à l'arrêt TP le plus proche. Il faut donc prioritairement favoriser le développement de l'urbanisation à proximité des arrêts TP, là où les déplacements peuvent être effectués à pied (stratégie courts parcours). Pour qu'elles soient attractives, les gares doivent proposer un certain niveau d'offre et une bonne accessibilité par la MD.

Zones à bâtir

**U 13** Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP

**U 15** Réutiliser et valoriser les friches bien desservies

Données de base

Mesures du PDC

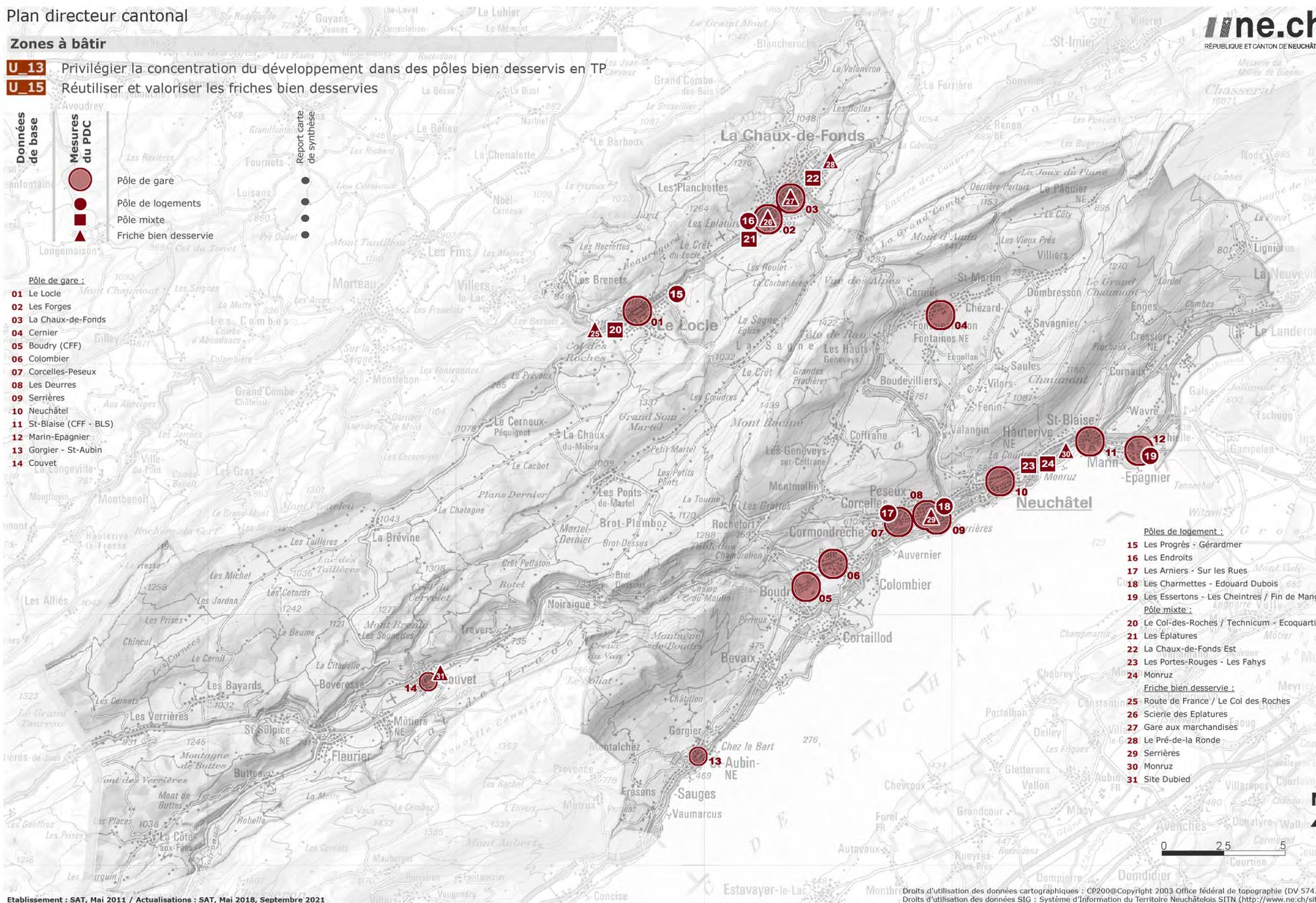
- Pôle de gare
- Pôle de logements
- Pôle mixte
- Friche bien desservie

Pôle de gare :

- 01 Le Locle
- 02 Les Forges
- 03 La Chaux-de-Fonds
- 04 Cernier
- 05 Boudry (CFF)
- 06 Colombier
- 07 Corcelles-Peseux
- 08 Les Deurres
- 09 Serrières
- 10 Neuchâtel
- 11 St-Blaise (CFF - BLS)
- 12 Marin-Epagnier
- 13 Gorgier - St-Aubin
- 14 Couvet

Report carte de synthèse

- 
- 
- 
- 



Pôles de logement :

- 15 Les Progrès - Gérardmer
- 16 Les Endroits
- 17 Les Arniers - Sur les Rues
- 18 Les Charmettes - Edouard Dubois
- 19 Les Essertons - Les Cheintres / Fin de Mange

Pôle mixte :

- 20 Le Col-des-Roches / Technicum - Ecoquartier
- 21 Les Éplatures
- 22 La Chaux-de-Fonds Est
- 23 Les Portes-Rouges - Les Fahys
- 24 Monruz

Friche bien desservie :

- 25 Route de France / Le Col des Roches
- 26 Scierie des Éplatures
- 27 Gare aux marchandises
- 28 Le Pré-de-la Ronde
- 29 Serrières
- 30 Monruz
- 31 Site Dubied

